



Ajuntament de Capdepera

*Modificació 3/2013 de les Normes Subsidiàries del  
Terme Municipal de Capdepera, en relació a l'àmbit de  
la Unitat d'Actuació UA-6 Costa de Canyamel*

**DOCUMENT PREVI**

**Febrer - 2015**



C/ Ter, 27, 2º Ala Izquierda, Desp. 14  
07009 - Palma de Mallorca  
Teléfonos: 871 961 697 - 871 961 698  
Número de Fax: 971 478 657  
[www.podarcis.com](http://www.podarcis.com) - [info@podarcis.com](mailto:info@podarcis.com)





## I N D E X

1. INTRODUCCIÓ .....	2
2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ .....	4
3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NNSS .....	6
3.1. MODIFICACIÓ PRIMERA. REAJUSTAMENT VIALS PER A VIANANTS .....	6
3.2. MODIFICACIÓ SEGONA. CANVI DE QUALIFICACIÓ DE SÒL AMB ÚS RESIDENCIAL A ESPAI LLIURE PÚBLIC .	6
3.3. MODIFICACIÓ TERCERA. ZONA E, EQUIPAMENT EN GENERAL .....	7
3.4. MODIFICACIÓ QUARTA. DIVISIÓ DE LA ZONA 33-61 EN DUES .....	11
3.5. MODIFICACIÓ CINQUENA. ESPAI LLIURE PRIVAT .....	13
3.6. MODIFICACIÓ SISENA. PETITES INFRAESTRUCTURES.....	15
4. DOCUMENTACIÓ APORTADA .....	16
DOCUMENTACIÓ ANNEXE.....	17



## 1. INTRODUCCIÓ

L'ordenació urbanística del terme municipal de Capdepera està regulada per les Normes Subsidiàries (NS) de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) de dia 14 de març de 1986.

Posteriorment s'han aprovat una sèrie de modificacions puntuals, però cap d'elles tenen a veure amb l'àmbit objecte de la present.

Les dites NS no delimitaven cap Unitat d'Actuació. La delimitació de la UA-6 Costa de Canyamel resulta de l'aprovació definitiva acordada per la Junta de Govern Local, en sessió celebrada dia 14 de desembre de 2012, i en la Memòria que formava part de la documentació aprovada es deia el següent:

### *"3. PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ*

*3.1. Una de les àrees de sòl urbà classificat a les Normes Subsidiàries del terme municipal de Capdepera que no disposa de la totalitat de servei urbanístics és l'àmbit de l'anomenada Urbanització Costa de Canyamel.*

*El projecte està redactat des de fa un temps, però cal procedir a la seva aprovació i dur a terme la gestió necessària per finançar i realitzar les obres projectades, i per això, la forma més adient de procedir per gestionar i finançar les tasques a realitzar, emparada per la legislació i reglamentació urbanística, és delimitar una unitat de gestió per tal de repartir les càrregues derivades de les despeses per aconseguir que Costa de Canyamel disposi de tots els serveis urbanístics exigits avui.*

*3.2. L'Ajuntament de Capdepera té la voluntat de dur a terme la gestió necessària per dotar de serveis la zona de Costa de Canyamel i complir amb els terminis fixats, utilitzant els medis legals i reglamentaris més adequats i més convenients pel interès públic, i a la vegada satisfer el dret dels propietaris dels solars inclosos en ella a gaudir de tots els serveis urbanístics que avui es consideren necessaris.*

*Atès que a les vigents Normes Subsidiàries no està delimitada cap Unitat d'Actuació que possibilités la correcta gestió que s'ha de dur a terme, es procedeix a delimitar l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-6 Costa de Canyamel, segons queda recollida en els plànols que s'acompanyen, i seguint el procediment previst als articles 117 i 118 de la LS/76 i els articles 36 i 38 del RGU."*



Un dels àmbits de sòl urbà clarament diferenciats de la resta dels nuclis del municipi és la identificada com a Unitat d'Actuació UA-6 Costa de Canyamel.



## 2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La Llei 11/2006 estableix en el seu article 16 (Plans i Programes subjectes) que:

*“1. Els plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica són en caràcter general els plans i programes, així com les seves modificacions i revisions, que puguin afectar significativament el medi ambient i que compleixin els dos requisits següents:*

- a) Que els elabori o aprovi una administració pública.*
- b) Que la seva elaboració i aprovació venguin exigides per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Govern.*

*L'avaluació ambiental de plans i programes cofinançats per la Comunitat Europea es realitzarà d'acord amb allò previst a la normativa comunitària que li resulti aplicable.*

*2. Als efectes prevists a l'apartat anterior, s'entendrà que tenen efectes significatius sobre el medi ambient aquells plans i programes inclosos a l'annex III d'aquesta llei, sense perjudici de l'article següent.”*

L'annex III de la normativa autonòmica exposa els Plans i Programes subjectes a Avaluació Ambiental Estratègica.

*“Grup 1. Plans que suposin ordenació del territori urbà o rural o utilització del sòl.*

*En tot cas, tindran aquesta consideració els següents:*

*1. Planificació territorial:*

- a) Directrius d'ordenació territorial.*
- b) Plans territorials insulars.*
- c) Plans directors sectorials.*

*2. Planificació urbanística*

- a) Plans generals d'ordenació urbana i normes subsidiàries de planejament.*
- b) Plans parcials.*
- c) Plans especials.*



*3. La modificació, la revisió i/o adaptació dels instruments de planificació territorial i urbanística a què es refereix aquest grup, sense perjudici del que estableix l'article 17 d'aquesta llei.*

...”

No obstant tot això, la modificació 3/2013 de les Normes Subsidiàries de Capdepera representa, com s'exposa a continuació, **sis úniques actuacions**, de petites (ínfimes) dimensions i **ubicades sobre sol urbà**, la qual cosa **suposa adaptació molt poc rellevant i una reducció de capacitat de població**. Donat que es tracta d'actuacions puntuals, de reduït àmbit territorial es **proposa no subjectar la mateixa al procediment jurídic-administratiu de l'avaluació ambiental estratègica**, tot i atenent als requisits legals establerts al Capítol III, del Títol III, de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears.

L'article 95, apartat 2 de la Llei 11/2006 estableix que l'òrgan promotor del pla o programa de reduït àmbit territorial pot sotmetre directament el mateix a avaluació ambiental estratègica. Si bé es considera que les actuacions es podrien incloure com a actuacions de reduït àmbit territorial i per tant procedir únicament a la seva tramitació mitjançant una Memòria-Anàlisi, es vol obtenir l'opinió per part de l'òrgan ambiental en relació a la correcta i més ràpida tramitació de l'expedient.

Per tant, aquest document previ té un caràcter consultiu per a agilitzar la tramitació de la modificació de 3/2013 del Terme Municipal de Capdepera. En aquest sentit s'espera la resposta de l'òrgan ambiental de cara a la millor tramitació de la Modificació presentada.



### 3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NNSS

A continuació es descriuen les tres modificacions contemplades en la Modificació 3/2013 de les Normes Subsidiàries del Terme Municipal de Capdepera.

#### 3.1. Modificació Primera. Reajustament vials per a vianants

El motiu d'aquesta primera modificació resulta de comparar els plànols de les vigents NS/86 amb els de l'antic pla parcial, l'aprovació del qual va permetre el desenvolupament de la Urbanització Costa de Canyamel, i amb el plànol cadastral que recull de manera fidedigna l'estructura parcel·laria de tot l'àmbit de la UA-6, es pot observar que els passos per a vianants previstos inicialment i que la majoria d'ells existeixen físicament, no coincideixen en la seva ubicació amb els assenyalats en els plànols de les NS/86. Es tracta sens dubte d'un error de grafisme a l'hora de redactar les NS que s'ha detectat per comparació amb el plànol cadastral utilitzat per assignar les quotes d'urbanització per a la dotació dels serveis urbanístics dels quals està mancada la dita UA-6.

Per aquest motiu es representen en els nous plànols d'ordenació els passos per a vianants en la seva ubicació correcta, amb una incidència mínima amb l'ordenació de l'àmbit de la UA.

#### 3.2. Modificació Segona. Canvi de qualificació de sòl amb ús residencial a espai lliure públic

El que motiva la segona modificació és la constatació de què les condicions topogràfiques d'una sèrie de parcel·les de sòl lucratiu de titularitat municipal dificulten enormement la seva hipotètica edificació sense suposar un molt negatiu impacte visual, a més de les dificultats d'ordre constructiu i inclús els riscos que suposaria edificar.

Les parcel·les en qüestió s'ubiquen en el límit oest de la UA, a la zona més alta i de difícil accés.



Per aquest motiu l'Ajuntament ha decidit canviar la qualificació de les esmentades parcel·les i passar-les de tenir la qualificació de Zona 33·13 a la d'Espai Lliure Públic.

Això suposa, aproximadament, les següents disminucions:

- 18.598 m<sup>2</sup> de sòl edificable
- 11.160 m<sup>2</sup> d'edificació
- 27 habitatges
- 81 habitants potencials

Com s'ha dit abans, aquesta modificació també suposa un augment de sòl destinat a Espai Lliure Públic d'uns 18.598 m<sup>2</sup>. Cal dir també que es qualifiquen uns 130 m<sup>2</sup> de sòl per a Infraestructures de Telecomunicacions, en un indret on ja existeixen aquests tipus d'instal·lacions.

### 3.3. Modificació Tercera. Zona E, Equipament en General

Entrant a la antiga urbanització Costa de Canyamel, que avui constitueix l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-6 a les NS de Capdepera, la primera parcel·la a la dreta està assenyalada amb el codi E, el qual correspon a la qualificació de Equipament en General. Les condicions d'edificació i el règim d'usos d'aquesta zona estan regulats en els articles 162 al 166 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries vigents, que es transcriuen a continuació.

#### *EQUIPAMENT EN GENERAL*

##### *162. Definició*

*Compren el Sòl Urbà destinat específicament a usos d'ensenyança en totes les seves variants i activitats annexes.*

##### *163. Tipologia Edificatòria*

*Serà lliure podent-se recular de l'alineació de vial o bé ajustar-se a ella.*





## 164. Condicions d'aprofitament

a) Forma i grandària de la parcel·la	No es limita
b) Front a vial	No es limita
c) Altura de la planta baixa	No es limita
d) Altura	
En nombre de plantes	Màxim Baixa + 3
En metres	Màxim 12 m
e) Aprofitament	
En superfície	Màxim 1m <sup>2</sup> sòtil/m <sup>2</sup> solar
En volum	Màxim 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar
f) Ocupació	No es limita
g) Separació de límits	No es limita
h) Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints sobre la zona vial

## 165. Condicions d'ús

Habitatge	Prohibit. Es permetrà únicament un habitatge si és necessària pel vigilant del conjunt
Residencial	Es prohibeix
Docent	Obligatori
Comercial	Es prohibeix
Assistència Social	Es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt
Sanitari	Es prohibeix, excepte idem anterior
Soci Cultural	Es prohibeix, excepte idem anterior
Espectacles	Es prohibeix
Esportiu	Es prohibeix, excepte el propi al servei del conjunt
Administratiu	Es prohibeix, excepte idem anterior
Industrial	Es prohibeix

## 166. Característiques estètiques

*Les que imposi l'arquitecte autor del projecte.*

Resulta estrany que en una zona anomenada EQUIPAMENT EN GENERAL que només es permeti l'ús Docent, a més d'alguns altres però sempre com a complementaris del Docent

A més, a les Normes Subsidiàries es qualifiquen unes zones com a EQUIPAMENT DOCENT, regulades les seves condicions urbanístiques en els articles 132 al 136, el contingut i redacció dels quals és idèntic als transcrits abans relatius a la zona EQUIPAMENT EN GENERAL, excepte en el paràmetre d'aprofitament en volum que al EQUIPAMENT DOCENT és de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en front del 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> del EQUIPAMENT EN GENERAL, la qual cosa constitueix un doble contrasentit.



L'actual zona qualificada com a EQUIPAMENT EN GENERAL està assenyalada aproximadament en línia discontinua de color vermell en la fotografia aèria que se adjunta a continuació.

Per ser de poca superfície i per l'escala de la fotografia no s'assenyala una petita parcel·la on s'hi ubica una instal·lació de telefonia, que es pot veure en el plànol d'ordenació PO-01.



L'Ajuntament considera necessari modificar la qualificació de part de la Zona EQUIPAMENT EN GENERAL per qualificar-la com a Espai Lliure Públic, així com modificar les condicions d'edificació dels terrenys que mantindran la qualificació de EQUIPAMENT EN GENERAL, segons la zonificació que es pot veure també en el plànol d'ordenació PO-01. Aproximadament, els 1.400 m<sup>2</sup> de terreny que mantindrà la qualificació d'equipament són els delimitats en línia continua també de color vermell en la fotografia anterior.

El motius que justifiquen la dita modificació són de caràcter ambiental i econòmic.

Es pot observar en la fotografia anterior la densa vegetació arbòria que cobreix la totalitat de la parcel·la municipal, la qual es considera convenient, al menys en part, preservar.



Per altra banda, en la redacció del projecte per a la dotació de serveis urbanístics al conjunt de la UA-6 s'ha constatat que l'electrificació de l'actual parcel·la destinada a equipament, per la seva superfície i per l'aplicació del reglament de baixa tensió, suposaria una despesa inassolible, ja que seria necessari una modificació o substitució de la xarxa exterior a la UA-6 i de gran longitud, la qual cosa no seria així si la superfície de sòl destinat a equipament no superés els 1.400 m<sup>2</sup>.

La modificació proposada en relació a l'àmbit territorial de la zona d'Equipament en General de les vigents Normes Subsidiàries, aproximadament d'uns 10.610 m<sup>2</sup>, consisteix en qualificar 1.400 m<sup>2</sup> com a EQUIPAMENT EN GENERAL, uns 8.962 m<sup>2</sup> com a Espai Lliure Públic i uns 248 m<sup>2</sup> d'Infraestructures.

Pel que fa a les condicions d'edificació i règim d'usos dels terrenys de 1.400 m<sup>2</sup> destinats a EQUIPAMENT EN GENERAL esmentats abans, quedarien així:

#### 162. Definició

*Compren el Sòl Urbà destinat als usos d'equipament comunitari, amb el règim detallat en l'article 165.*

#### 163. Tipologia Edificatòria

*Serà lliure podent-se recular de l'alineació de vial o bé ajustar-se a ella.*

#### 164. Condicions d'aprofitament

a) Forma i grandària de la parcel·la	No es limita
b) Front a vial	No es limita
c) Altura de la planta baixa	No es limita
d) Altura	
En nombre de plantes	Màxim Baixa + 2
En metres	Màxim 12 m
e) Aprofitament	
En superfície	Màxim 1m <sup>2</sup> sòtil/m <sup>2</sup> solar
En volum	Màxim 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar
f) Ocupació	No es limita
g) Separació de límits	No es limita
h) Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints sobre la zona vial

*165. Condicions d'ús*

Habitatge	Prohibit. Es permetrà únicament un habitatge si és necessària pel vigilant del conjunt
Residencial	Prohibit
Docent	Permès
Comercial	Prohibit
Assistència Social	Permès
Sanitari	Permès
Soci Cultural	Permès
Espectacles	Permès
Esportiu	Permès
Administratiu	Permès
Industrial	Es prohibeix

*166. Característiques estètiques*

*Les que imposi l'arquitecte autor del projecte.*

**3.4. Modificació Quarta. Divisió de la Zona 33-61 en dues**

Els motius de la quarta modificació té a veure amb la Zona 33-61 i afecta al seu àmbit territorial ja que es proposa dividir-lo en dues zones diferents, la 33-61-a i la 33-61-b, mantenint en cada una d'elles els mateixos paràmetres d'edificació que té l'actual Zona 33-61 i modificant el seu règim d'usos.

En les vigents NS, el fet principal és que es destina a l'ús d'habitatge només les plantes altes dels edificis i només a les plantes baixes els usos comercial i restauració, com es pot observar en el apartat 1.4 anterior. En relació a aquest fet l'Ajuntament considera convenient, per un lloc admetre només l'ús d'habitatge en una de les noves zones, la 33-61-a, però a les dues plantes edificables, i a l'altra nova zona, la 33-61-b, admetre només usos d'equipament a totes les plantes edificables.

D'aquesta manera s'amplia el tipus d'equipament, possibilitant la implantació d'usos necessaris per cobrir les necessitats que provoca l'augment de població de la zona, tant de residents fixes com de temporada i que a les vigents NS no estan permesos.

La nova normativa urbanística, paràmetres d'edificació i règim d'usos, que es proposa per a les noves Zones 33-61-a i 33-61-b és la següent:





Paràmetres d'edificació		Zones urbanístiques	
		33·61·a	33·61·b
Solar	Superfície mínima, en m2	200	200
	Façana mínima, en m	10	10
Ocupació màxima, en %		50	
Edificabilitat, en m3/m2	Sobre terreny	3,0	3,0
	Baix terreny	1,0	1,0
Altura màxima	En metres	6	6
	En nombre de plantes	Sot+PB+1PP	Sot+PB+1PP
Reculades mínimes, en m	Façana	3 (1)	3 (1)
	Mitgeres	-	-
Tipologia edificació		Continua	Continua
Índex d'intensitat d'ús		1/100	-

(1) Està permès cobrir la superfície de reculada mitjançant coberta inclinada de teula àrab, formant un pas porticat.

Règim d'usos		Zones urbanístiques	
		33·61·a	33·61·b
Habitatge	V1	-	-
	V2	-	-
	V3	-	-
	W	-	-
	V	*	-
Residencial	Hotel	-	-
	Apartament	-	-
Comercial		-	*
Restauració		-	*
1.Docent		-	*
2.Assistència social		-	*
3.Pràctica religiosa		-	*
4.Sanitari		-	*
5.Soci cultural		-	*
6.Espectacles		-	*
7.Esportiu		-	*
8.Administratiu		-	*
9.Industrial		-	-

V1 Permesa exclusivament unifamiliar

V2 Permès exclusivament aparellades

V3 Permès com a màxim tres habitatges

W Permès sense limitació de nombre però amb un volum màxim per edifici de 2.000 m3

V Permès sense limitacions, fins al que resulti d'aplicar els respectius paràmetres i IIU



Es proposa l'obertura d'un vial per a vianants que, a més de la seva funció específic, separarà els terrenys amb diferent qualificació, el qual s'haurà d'executar i cedir per part de la propietat dels terrenys.

En el següent quadre es pot comparar l'edificabilitat, el nombre d'habitatges i la població potencial màxims que resulten de l'aplicació dels paràmetres d'edificació a la zona urbanística de les vigents NS amb els resultants de la seva aplicació al conjunt de les dues noves zones proposades.

ORDENACIÓ NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS										
ZONA	Superfície en m2	Ocupació màxima		Edificabilitat			Índex d'intensitat d'ús		Nombre màxim d'habitatges	Població màxima en habitants
		En %	En m2	En m3/m2	En m3	En m2	En forma de fracció	M2 de solar per habitatge		
33-61	8.972	50	4.486	3	26.916	8.972	1/100	100	90	269

PROPOSTA DE NOVA ORDENACIÓ										
ZONA	Superfície en m2	Ocupació màxima		Edificabilitat			Índex d'intensitat d'ús		Nombre màxim d'habitatges	Població màxima en habitants
		En %	En m2	En m3/m2	En m3	En m2	En forma de fracció	M2 de solar per habitatge		
33-61-a	5.079	50	2.539	3	15.237	5.079	1/100	100	50	150
33-61-b	3.790	50	1.895	3	11.370	3.790	-	-	0	0
Pas	103	-	-	-	-	0	-	-	-	-
Total	8.972	50	4.434	3	26.607	8.869			50	150

Queda clar que l'edificabilitat és lleugerament inferior i que es passa d'una capacitat de població de 269 a 150 habitants, es a dir, es provoca una **disminució de 119 habitants**.

### 3.5. Modificació Cinquena. Espai Lliure Privat

Aquesta modificació és en relació a la Zona Espai Lliure Privat, de la qual la regulació de les condicions d'edificació i d'usos permesos es troba en els articles 167 i 168 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries, que es transcriuen a continuació:



### 167. Definició

*Compren aquesta Zona els Espais Lliures Públics, destinats a la creació de jardins, parcs i similars, dedicats a l'esbarjo i recreo dels ciutadans.*

### 168. Tipologia Edificatoria

*En aquestes zones queden prohibides tota classe d'edificacions excepte les estrictament necessàries per a l'emmagatzematge de les eines necessàries per a la seva conservació, d'acord amb l'exposat en el punt 53 del capítol III d'aquestes NNSS.*

*En els Espais Lliures Privats es permetran exclusivament petits bars i instal·lacions esportives, amb un volum total edificable de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per unitat de zona, una ocupació màxima del 10% i una altura màxima de 5 m.*

El que es proposa amb la modificació és clarificar i incrementar els usos permesos actualment per tal de possibilitar, entre d'altres, l'obtenció de sòl o d'espai edificat per poder-hi ubicar alguns elements que formaran part de les infraestructures o serveis urbanístics que necessàriament s'han d'implantar a la UA-6 per tal de dotar-la de tots els que avui obliga la legislació urbanística.

Per això es considera necessari, mantenint l'ocupació i l'altura màximes fixades a les vigents NS, augmentar la seva edificabilitat i passar de 0,2 a 0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, inferior encara a la que resultaria d'aplicar l'ocupació per l'altura permeses.

També es fixen els paràmetres de reculades mínimes que no hi estan ara a les NS. La nova normativa urbanística, paràmetres d'edificació i règim d'usos, que es proposa per a la **Zona Espai Lliure Privat**, són els següents:



Paràmetres d'edificació		Espai lliure privat
Solar	Superfície mínima, en m <sup>2</sup>	1.500
	Façana mínima, en m	30
Ocupació màxima, en %		10
Edificabilitat, en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Sobre terreny	0,4
	Baix terreny	-
Altura màxima	En metres	5
	En nombre de plantes	Sot+PB
Reculades mínimes, en m	Façana	3 (1)
	Mitgeres	3 (1)
Tipologia edificació		Aïllada
Índex d'intensitat d'ús		-

(1) D'aplicació només pels edificis de nova construcció.

Únics usos permesos: bars, restaurants, instal·lacions esportives, infraestructures i serveis urbanístics.

### 3.6. Modificació Sisena. Petites infraestructures

Aquesta modificació consisteix únicament en assenyalar com a Infraestructures aquelles ja existents, amb les petites ampliacions dels seus àmbits per poder complir amb les cessions o passos d'accés sol·licitats per les companyies subministradores i fer possible així la necessària dotació de serveis a la UA-6.





#### 4. DOCUMENTACIÓ APORTADA

Acompanyen a aquest document previ els següents documents per tal de poder ajudar a l'òrgan ambiental a establir quina tramitació és la més idònia per a la modificació 3/2013 de les normes subsidiàries del Terme Municipal de Capdepera:

- Memòria presentada per a l'aprovació inicial
- Resum executiu
- Plànols d'informació: PI1, PI2, i PI3.
- Plànols d'ordenació: PO1 i PO2.

Palma, 3 de febrer de 2015

Podarcis, S.L. | CIF: B-57444119  
C/ Aragó, 225 Esc. A 2º Dcha.  
07008 Palma de Mallorca  
T. 871 961 697 F. 971 478 657  
www.podarcis.com

Daniel Ramon Manera  
Llicenciat en Biologia  
Col·legiat número 17895-B

Celia Martín Cardona  
Llicenciada en Biologia i en Bioquímica  
Col·legiada número 447-IB



## DOCUMENTACIÓ ANNEXE

# **MODIFICACIÓ 3/2013 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE CAPDEPERA, EN RELACIÓ A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-6 COSTA DE CANYAMEL, DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE CAPDEPERA**

## **ÍNDEX**

1. MEMÒRIA INFORMATIVA
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA
3. COMPLIMENT DE L'ESTABLERT A LA LLEI 14/2000, DE 21 DE DESEMBRE, EN RELACIÓ A LA POSSIBILITAT DE MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT GENERAL
4. COMPLIMENT DE LA LLEI 11/2006 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES
5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
6. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER. DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

## **1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

### **1.1. Planejament vigent.**

L'ordenació urbanística del terme municipal de Capdepera està regulada per les Normes Subsidiàries (NS) de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) de dia 14 de març de 1986.

Posteriorment s'han aprovat una sèrie de modificacions puntuals, però cap d'elles tenen a veure amb l'àmbit objecte de la present.

Les dites NS no delimitaven cap Unitat d'Actuació. La delimitació de la UA-6 Costa de Canyamel resulta de l'aprovació definitiva acordada per la Junta de Govern Local, en sessió celebrada dia 14 de desembre de 2012, i en la Memòria que formava part de la documentació aprovada es deia el següent:

#### **“ 3. PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

*3.1. Una de les àrees de sòl urbà classificat a les Normes Subsidiàries del terme municipal de Capdepera que no disposa de la totalitat de servei urbanístics és l'àmbit de l'anomenada Urbanització Costa de Canyamel.*

*El projecte està redactat des de fa un temps, però cal procedir a la seva aprovació i dur a terme la gestió necessària per finançar i realitzar les obres projectades, i per això, la forma més adient de procedir per gestionar i finançar les tasques a realitzar, emparada per la legislació i reglamentació urbanística, és delimitar una unitat de gestió per tal de repartir les càrregues derivades de les despeses per aconseguir que Costa de Canyamel disposi de tots els serveis urbanístics existents avui.*

*3.2. L'Ajuntament de Capdepera té la voluntat de dur a terme la gestió necessària per dotar de serveis la zona de Costa de Canyamel i complir amb els terminis fixats, utilitzant els medis legals i reglamentaris més adequats i més convenients per l'interès públic, i a la vegada satisfer el dret dels propietaris dels solars inclosos en ella a gaudir de tots els serveis urbanístics que avui es consideren necessaris.*

*Atès que a les vigents Normes Subsidiàries no està delimitada cap Unitat d'Actuació que possibilités la correcta gestió que s'ha de dur a terme, es procedeix a delimitar l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-6 Costa de Canyamel, segons queda recollida en els plànols que s'acompanyen, i seguint el procediment previst als articles 117 i 118 de la LS/76 i els articles 36 i 38 del RGU."*

Un dels àmbits de sòl urbà clarament diferenciats de la resta dels nuclis del municipi és la identificada com a Unitat d'Actuació UA-6 Costa de Canyamel.

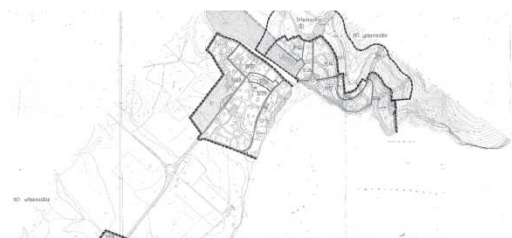
L'ordenació de l'àmbit de la UA-6 Costa de Canyamel queda reflectida en els següents plànols de les vigents NS:

Plànol 19/09. Usos pormenoritzats. Escala 1/2.000

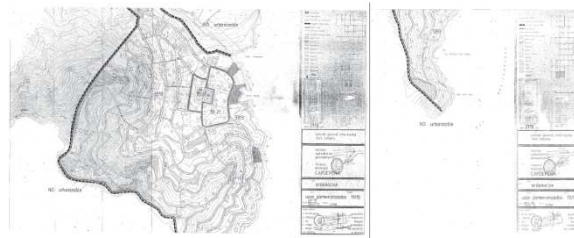
Plànol 19/10. Usos pormenoritzats. Escala 1/2.000

Plànol 19/11. Usos pormenoritzats. Escala 1/2.000

Aquests plànols estan continguts en els Plànols d'Informació d'aquesta modificació de les NS, identificats amb els codis PI-1 i PI-2.



Plànol PI-1



Plànol PI-2

## 1.2. Zones urbanístiques qualificades en el àmbit de la UA-6 Costa de Canyamel.

En la UA-6 Costa de Canyamel s'hi troben diferents zones edificables, en major o menor grau i intensitat d'usos, identificades amb els codis 33·13, 33·27, 33·61, Equipament, Espai Lliure Privat, Espai Lliure Públic i Aparcament.

Els terrenys totalment ineficables són únicament els que constitueixen el Sistema Viari.

## 1.3. Normativa urbanística vigent.

La normativa urbanística, paràmetres d'edificació i usos permesos de les diferents zones són les següents:

Paràmetres		Zones urbanístiques						
		33·13	33·27	33·61	Equipament	Espai lliure privat	Espai lliure públic	Aparcament
Solar	Superfície mínima, en m <sup>2</sup>	600	600	200	-	-	-	-
	Façana mínima, en m	16	16	10	-	-	-	-
Ocupació màxima, en %		30	30	50	-	10	5	-
Edificabilitat, en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Sobre terreny	1,8	1,8	3,0	1,5	0,2	-	-
	Baix terreny	0,6	0,6	1,0	-	-	-	-
Altura màxima	En metres	6	6	6	12	5	-	-
	En nombre de plantes	Sot+B+1	Sot+B+1	Sot+B+1	B+3	-	-	-